

GERMARE
GERECHTSDEURWAARDERS
Ronny Lievens - Lena Timmerman
Kristien Debaillie - Ruben Butaye
Frédéric Raes

Frédéric François (kdt)



Jozef II straat 12
8400 OOSTENDE
Kantooruren:
09u-12u - 14u-17u

Kruisstraat 16
8870 IZEGEM
Kantooruren:
09u-12u

GERMARE CV
BTW BE 0507.676.323



IBAN : BE21 0018 2501 6503

☎ 059/70.27.66

✉ info@germare.be

Lid groepering gerechtsdeurwaarders
West-Vlaanderen

sv
Origineel
R

Detail kosten

VR	46,25
VACB	12,50
RINL	7,78
RS	15,44
UINL	0,38
REG°	50,00
PLZ°	0,62
BFT°	20,00

	152,97

EXCL 0	70,62
EXCL 21	82,35
BTW	17,29
	=====
	170,26

PORT	1,45
BTW	0,30

	1,75
	=====
	172,01



L.D. : 07/09/2021

VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS
RESIDENTIE CARLTON TE
MIDDELKERKE(WESTENDE),
DISTELLAAN 43
Distellaan 43
8434 Middelkerke

Dossier: BD211626

DAGVAARDING

Het jaar TWEEDUIZEND EENENTWINTIG, op één september

Ten verzoeken van:

01. Mevrouw **JACKSON Ingeborg Jeanne Marc Martha**, geboren op 15/10/1963 te Brugge, RR-nr 63101521846, wonende te 8200 Brugge, Oudekerkstraat 16
02. De heer **BORREZEE Jeroen John Tamara**, geboren op 27/05/1991 te Brugge, RR-nr 91052726793, wonende te 8200 Brugge, Molenwiekstraat-Oost 7/0101
03. De heer **BORREZEE Jens Josiane Pascal**, geboren op 19/04/1993 te Brugge, RR-nr 93041928955, wonende te 8500 Kortrijk, Koning Leopold I-straat(Kor) 28
04. De heer **DEVEUSTER Robert François**, geboren op 24/10/1936 te Overijse, RR-nr 36102433364, wonende te 3040 Huldenberg, Koxberg 62
05. Mevrouw **PRIKKER Pieternella Johana**, geboren op 09/08/1946 te HAARLEM/Nederland, RR-nr 46080931252, wonende te 3040 Huldenberg, Koxberg 62
06. Mevrouw **LEENAERTS Anne Marie-Antoinette Josèphe**, geboren op 22/07/1959 te Berlin/Duitsland (Bondsrep.), RR-nr 59072248645, wonende te 5310 Eghezee, Route de Gembloux 94
07. De heer **DE CLERCQ Marc Hector Camiel**, geboren op 22/11/1958 te Wetteren, RR-nr 58112229747, wonende te 9270 Laarne, Groenemeersen 2
08. Mevrouw **BAERT Ria**, geboren op 07/01/1961 te Sint-Amandsberg, RR-nr 61010736237, wonende te 9270 Laarne, Groenemeersen 2
09. De heer **SAERENS Rudy François Maria**, geboren op 16/11/1958 te Aalst, RR-nr 58111620726, wonende te 9320 Aalst, Rietstraat 50
10. Mevrouw **BREMS Danielle Angele**, geboren op 21/01/1959 te Aalst, RR-nr 59012138240, wonende te 9320 Aalst, Rietstraat 50
11. De heer **SLOSSE Rik Jacques Julienne**, geboren op 14/07/1972 te Brugge, RR-nr 72071401163, wonende te 8200 Brugge, 18-Oktoberstraat 76
12. Mevrouw **VANDOOREN Griet Anna Monique**, geboren op 24/09/1974 te Menen, RR-nr 74092403091, wonende te 8200 Brugge, 18-Oktoberstraat 76
13. De heer **VAN ISACKER Frank Marcel Judith**, geboren op 10/06/1963 te Gent, RR-nr 63061052753, wonende te 9820 Merelbeke, Lamstraat 23
14. De heer **WINDELS Wim Noel**, geboren op 09/11/1965 te Kuurne, RR-nr 65110933957, wonende te 8570 Anzegem, Roterijstraat 7
15. Mevrouw **VERCAEMST Martine Leontine Mia**, geboren op 30/03/1961 te Waregem, RR-nr 61033030005, wonende te 8570 Anzegem, Roterijstraat 7
16. **B.V. DEVAGO**, KBO-nr.: 0479.110.714, met zetel gevestigd te 8630 Veurne, Haenestraat 7

17. N.V. D'HAENZE, KBO-nr.: 0438.134.251,
met zetel gevestigd te 9890 Gavere, Markt 21

18. B.V. KATIA & VONNY, KBO-nr.: 0866.171.792,
met zetel gevestigd te 1060 Sint-Gillis, Fonsnylaan 46/19

Hebbende als raadsman meester Geert LAMBERT, advocaat, waarvan de kantoren gevestigd zijn te 8400 Oostende, Elisabethlaan 303 . (ref. 217-88.116)


Heb ik ondergetekende, Ruben BUTAYE, gerechtsdeurwaarder met standplaats te 8400 Oostende, Jozef II straat 12

DAGVAARDING gegeven aan:

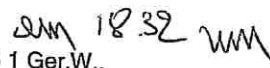
VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS RESIDENTIE CARLTON TE MIDDELKERKE(WESTENDE), DISTELLAAN 43, KBO-nr.: 0822.130.923, met zetel gevestigd te 8434 Middelkerke, Distellaan 43

vertegenwoordigd door haar syndicus **AGENCE SISSAU NV,** KBO-nr.: 0459.089.914, met zetel gevestigd te 8430 Middelkerke, Zeedijk 127-128

voor wie ik mij begeef naar de zetel van de VME, vastgesteld overeenkomstig art 577-5, §1 B.W.,

waar ik het afschrift  ter hand kon stellen overeenkomstig art. 33 tot 35 Ger.W., aan

mij zo verklaard,

zodat ik het afschrift, waarvoor niet werd getekend voor ontvangst, heb achtergelaten onder gesloten omslag, overeenkomstig art. 38 § 1 Ger.W.. 

De brief bedoeld in art. 38, §1, derde lid Ger. W. wordt overeenkomstig art. 3.89, §4 N.B.W. aan de woonplaats van de syndicus gericht

Om te verschijnen op **donderdag zestien september 2021 om 09:30 uur**, voor het **Vrederecht van het tweede kanton Oostende**, zetelende in de gewone gehoorzaal van het gerechtsgebouw te 8400 Oostende, Canadaplein

TENEINDE

I. Uiteenzetting van de voor het geschil pertinente feiten

1. Verzoekende partijen zijn mede-eigenaars in de Vereniging van mede-eigenaars van de gedaagde partij. Samen vertegenwoordigen zij 754 op 1.000 aandelen;
2. Waar er door de Corona-crisis geen fysieke algemene vergaderingen konden doorgaan, werd door enkele mede-eigenaars bij de syndicus aangedrongen om alsnog een B.A.V. te laten samenroepen via een digitale weg.
3. De syndicus informeerde vervolgens bij de mede-eigenaars, doch een meerderheid van hen, allen verzoekers in deze procedure, lieten uitdrukkelijk weten dat zij niet konden of wilden deelnemen aan een digitale Algemene Vergadering. Om die reden informeerde de syndicus dan ook alle mede-eigenaars dat enerzijds een fysieke algemene vergadering onmogelijk was, maar dat - gezien het verzet van een meerderheid van de mede-eigenaars -dus ook een digitale algemene vergadering niet tot de mogelijkheden behoorde. Bijgevolg kon enkel op een schriftelijke bevraging een Beroep worden gedaan.

4. Hoewel zij daartoe nooit een officieel aangetekend schrijven hebben gericht, werd door enkele mede-eigenaars, dus ZONDER de medewerking van de syndicus, eigenhandig op 14 mei 2021 een digitale Algemene Vergadering samengeroepen. Deze vergadering was geenszins in aantal gezien enkel de mede-eigenaars die de digitale vergadering zelf organiseerden bleken aanwezig te zijn. Daarop hebben deze vervolgens tegen 5 juni 2021 een tweede B.A.V. samengeroepen. Daarop waren terug slechts 202 van de 1.000 aandelen vertegenwoordigd. Niettemin meenden de organisatoren dat zij rechtsgeldig beslissingen konden nemen.

5. De mede-eigenaars die deze onregelmatige A.V. hebben samengeroepen besloten daarin tevens dat er op 7 augustus 2021 om 14 u nogmaals een digitale A.V. zou worden georganiseerd. Gezien de onregelmatigheid van de eerdere vergaderingen heeft dat punt vanzelfsprekend geen enkele rechtsgeldigheid. Maar bovendien werd blijkbaar op 7.8.2021 digitaal "samengekomen" zonder dat er aan de mede-eigenaars enige uitnodiging werd verstuurd. De bijeenkomst van deze A.V. werd enkel vermeld in het "verslag" van de vermeende AV van 05.06..2021. Deze vergadering was weerom niet in aantal, waarbij - blijkens een verslag van die vergadering - op 11.09.2021 nogmaals een bijeenkomst zou worden georganiseerd, terug op digitale wijze.

5. Verzoekers zijn het hoegenaamd niet eens met deze werkwijze. Geen der geciteerde vergaderingen vond rechtsgeldig plaats. Verzoekers wensen dan ook geen enkele twijfel te laten bestaan dat de verslagen van deze vermeende A.V. geen enkel gevolg kunnen ressorteren en verzoeken uw zetel dienaangaande zo te willen statueren.

II. De Aanspraken van de verzoekende partij

1. Verzoekende partijen wensen dat voor recht zou worden gezegd dat de vermeende digitale Algemene Vergaderingen van 14 mei 2021, 5 juni 2021, 7 augustus 2021 en mogelijks ook 11 september 2021 nietig worden verklaard.

2. Bijgevolg verzoeken ze uw zetel om te zeggen voor recht dat er op geen van deze vergadering enige voor de VME bindende besluitvorming werd genomen en voor zover als nodig zou worden geoordeeld dat alle besluiten zoals genomen onder alle punten van deze digitale Bijzondere Algemene Vergaderingen van 14 mei 2021, 5 juni 2021, 7 augustus 2021 en mogelijks 11 september 2021 zouden worden vernietigd als onregelmatig, bedrieglijk en/of onrechtmatig.

3. Tevens verzoeken zij dat uw zetel zou oordelen dat de voor 11 september 2021 geplande A.V. niet rechtsgeldig kan doorgaan zodat gedaagde dient te worden opgelegd om deze vergadering onder geen beding te laten plaatsgrijpen.

4. Verzoekende partijen verzoeken uw zetel te bepalen dat opdracht wordt gegeven aan de syndicus om melding te maken van het tussen te komen vonnis in de rand van de verslagen van voornoemde vermeende A.V.'s ;

5. Verzoekende partijen vorderen tevens dat gedaagde zou veroordeeld worden tot de kosten van het geding, waarbij conform art. 3.92 § 9 lid 3 B.W. (art. 577-9 § 8, lid 3 Oud B.W.) kan worden gesteld dat verzoekende partijen worden vrijgesteld van bijdrage in de erelonen en kosten.

III. De Middelen

A - In Hoofddorde

III.A. Middel 1 - Art. 19, lid 3 Ger.W.: verbod tot het houden van de geplande A.V. van 11 september 2021

1. Zoals infra blijkt, zijn verzoekers van oordeel dat alle door een zeer beperkte groep van mede-eigenaars bijeengeroepen A.V.'en niet rechtsgeldig werden samengeroepen en dus onregelmatig zijn. Dat geldt des te meer voor de door de beperkte groep van mede-eigenaars klaarblijkelijk op 7 augustus 2021 gehouden A.V. waarvoor verzoekers zelfs niet eens een schriftelijke uitnodiging hebben mogen ontvangen.

2. Waar verzoekende partijen van oordeel zijn dat er in de huidige stand van zaken geen digitale A.V. kan/kon worden gehouden, neemt dat nog steeds niet weg dat elke uitnodiging tot een A.V. op een correcte manier dient te worden samengeroepen.

3. Het is vaststaand dat de vermeende A.V. van 7.8.2021:

- nooit aangetekend werd aangevraagd aan de syndicus;
- bijgevolg ook onmogelijk door een mede-eigenaar persoonlijk kan geconvoceerd worden;
- er geen tijdige aangetekende schriftelijke uitnodiging werd verstuurd voor deze A.V.;
- op geen enkele manier voldeed aan de voorwaarden zoals gesteld door art. 3.87 § 2 B.W. (577-6 § 2 en 3 Oud B.W.) om tot een geldige vergadering te kunnen komen;

Waar het dus niet verwonderlijk is dat op geen van de aangevallen A.V.'s het aanwezigheidsquorum werd behaald, is het evident dat de vergadering die de beperkte groep van mede-eigenaars plannen te houden op 11.09.2021 onmogelijk als een tweede A.V. in de zin van art. 3.87 § 5 lid 4 B.W. (577-6 § 5, lid 4 Oud B.W.) aanzien worden.

4. Verzoekers verzoeken uw zetel dan ook om op basis van zijn bevoegdheid ex art. 19, lid 3 B.W. dadelijk een verbod op te leggen tot het houden van een B.A.V. op 11 september 2021;

III.A. Middel 2 - toepassing art. 3.92 § 3 B.W. (577-9 § 2 oud B.W.)

1. Dat art. 3.92 § 3 B.W. (577-9 § 2 oud B.W.) bepaalt dat:

"Iedere medeëigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen indien die hem een persoonlijk nadeel oplevert."

2. Een beslissing wordt als onregelmatig aanzien indien de beslissing tot stand is gekomen met een schending van substantiële voorschriften die door de wet of de statuten worden opgelegd (zie o.m. TIMMERMANS, R., Handboek Appartementsrecht, deel I, Kluwer, ed. 2018, nr. 858).

A. Aangaande de onregelmatigheid

Geen rechtsgeldige convocatie van de vergadering

3. Het is evident dat elke A.V. rechtsgeldig dient te moeten worden samengeroepen. Art. 3.87 § 2 B.W. (577-6 § 2 oud B.W.) voorziet dat de bijeenroeping dient te gebeuren door de syndicus. Enkel zo de syndicus geen gevolg zou geven aan een rechtsgeldig verzoek mede-eigenaars die 1/5de van de aandelen bezitten, kan een vergadering door één van hen worden samengeroepen. In huidige casus werd daaraan niet voldaan.

4. Immers: op geen enkel moment werd de syndicus door mede-eigenaars die 1/5de van de aandelen bezitten aangetekend verzocht om een A.V. samen te roepen.

5. Bovendien werden verzoekers ook niet met een aangetekend schrijven uitgenodigd voor de A.V. van 14 mei 2021. Nochtans is dat de enige wijze waarop er kan worden uitgenodigd. Op geen enkel moment hebben verzoekers immers aan de mede-eigenaars die van oordeel waren dat een digitale A.V. diende te worden georganiseerd laten weten dat zij op een andere wijze konden worden uitgenodigd. Er diende bijgevolg aangetekend te worden uitgenodigd.

Toepassing van art. 54 van de Wet van 20 december 2020

6. De plotse Corona-pandemie waarin ook onze contreien sinds maart 2020 werden gevat, deed de wetgever noodbesluiten nemen. Daarbij werd in eerste instantie beslist dat alle A.V.'n werden opgeschort tot latere datum. Vervolgens werd ruimte geboden aan de syndicus om eventueel een digitale A.V. te houden. Tevens werd de schriftelijke besluitvorming tijdelijk versoepeld waarbij enkel de gebruikelijke meerderheden noodzakelijk waren om tot een schriftelijk besluit te komen. Vervolgens werd de mogelijkheid tot digitale A.V.'en wettelijk verankerd waarbij art. 3.87 § 1 BW (577-6 § 1 oud B.W.) als volgt werd gewijzigd:

"Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt op fysieke wijze of, indien de bijeenroeping daarin voorziet, vanop afstand deel aan de beraadslagingen. (...)" (eigen accentuering)

Het één en ander houdt dus in dat ELKE mede-eigenaar ten allen tijde de mogelijkheid dient te hebben om fysiek aanwezig te zijn op een A.V. .

7. De ratio legis is evident: elke mede-eigenaar moet kunnen deelnemen aan een A.V. . De digitale bijeenkomst mag dus onder geen enkel beding verhinderen dat mede-eigenaars die dit niet kunnen of wensen niet zouden kunnen deelnemen aan de Algemene Vergadering. Waar een beperkte groep van mede-eigenaars bij de syndicus hadden aangedrongen op een loutere digitale A.V. had de syndicus zich bij de mede-eigenaars bevroegd en daarop had een overgrote meerderheid van de mede-eigenaars laten weten dat zij niet konden akkoord gaan met een digitale algemene vergadering. Dat is van het grootste belang.

8. Waar de wetgever met de Wet van 20 december 2020 houdende diverse tijdelijke en structurele bepalingen inzake justitie in het kader van de strijd tegen de verspreiding van het coronavirus COVID-19 een wettelijke basis legde voor de digitale bijeenkomsten, werd ook voorzien in een overgangsmaatregel. Daarin voorzagt art. 54 van deze wet het volgende:

"Onder voorbehoud van het tweede lid, kunnen alle algemene vergaderingen van mede-eigenaars, zoals bedoeld in artikel 577-6 van het oud Burgerlijk Wetboek, waarvan de jaarlijkse periode van vijftien dagen vastgelegd in het reglement van interne orde valt in de in artikel 56 bedoelde periode, of die met toepassing van artikel 2 van het koninklijk besluit nr. 4 van 9 april 2020 houdende diverse bepalingen inzake mede-eigendom en het vennootschaps- en verenigingsrecht in het kader van de strijd tegen de COVID-19-pandemie waren uitgesteld en op datum van 1 oktober 2020 nog niet waren gehouden, door de syndicus worden uitgesteld naar de eerstvolgende in het reglement van interne orde vastgelegde periode van vijftien dagen waarin de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars dient plaats te vinden.

De syndicus houdt niettemin een algemene vergadering wanneer een beslissing aangewezen is of op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen van de gemeenschappelijke delen bezitten, overeenkomstig de in artikel 577-6, § 2, vastgestelde procedures. Indien die algemene vergadering omwille van omstandigheden redelijkerwijze niet fysiek of op afstand kan gehouden worden, kan toepassing gemaakt worden van
artikel 55.
(...)"

9. Voor zover al zou geoordeeld worden dat de kleine groep van mede-eigenaars rechtsgeldig een verzoek tot het houden van een A.V. hebben gericht aan de syndicus, quod non, dan nog hield dat niet in dat deze vergadering op digitale wijze diende te verlopen.

10. Waar een overgrote meerderheid van mede-eigenaars zich verzette tegen een fysieke en/of digitale A.V. kon de syndicus "redelijkerwijs" geen dergelijke A.V. houden. Wel ware een schriftelijke bevraging mogelijk geweest, doch de beperkte groep van mede-eigenaars besloot het recht in eigen handen te nemen en organiseerde zelf, op ongeldige wijze dus, een exclusief digitale A.V. .

11. Op de vergadering van 14 mei 2021 waren enkel de uitnodigende mede-eigenaars aanwezig. Zij besloten waarop een tweede vergadering op basis van art. 3.87 § 5 lid 3 B.W. (577-6 § 5, lid 3 Oud BW) te organiseren op 8 juni 2021.

12. Voor deze nieuwe (onregelmatige) A.V. van 8 juni 2021 werden geen uitnodigingen verstuurd.

13. Op deze vermeende A.V. van 8 juni 2021 meenden deze beperkte groep van mede-eigenaars bepaalde punten te kunnen beslissen. Daarbij werden tevens onrechtmatige beslissingen genomen (zie infra). Zo meent deze beperkte groep van mede-eigenaars zomaar vroegere beslissingen te kunnen terugdraaien, verslagen van een A.V. alsnog niet goed te keuren, opvragingen voor het reservefonds op te schorten,...

14. Tevens wordt "beslist" om op 7.8.2021 een nieuwe A.V. te houden. Dit kan niet. Het behoort de syndicus toe om een A.V. samen te roepen en de syndicus werd in aanloop van deze vermeende A.V. van 7.8.2021 niet op een rechtsgeldige wijze door de houders van 20% van de aandelen van de mede-eigendom verzocht een A.V. samen te roepen. De A.V. van 8 juni 2021 werd dus niet bijeengeroepen door de correcte instanties. Maar bovendien en eens te meer werden daarvoor ook geen, laat staan aangetekende, uitnodigingen verstuurd.

15. Verzoekende partijen zijn dan ook van oordeel zijn dat de A.V.'en van zowel 14 mei, 5 juni, 7 augustus 2021 onregelmatig werden bijeengeroepen en de beslissingen die daarop zouden zijn genomen alle niet rechtsgeldig zijn. Deze A.V. dienen dan ook als nietig te worden aanzien en alle geakteerde beslissingen tijdens de vermeende A.V.'s van 14 mei, 5 juni en 7 augustus 2021 dienen als onregelmatig te worden vernietigd.

B. AANGAANDE DE BEDRIEGLIJKHEID

16. Een bedrieglijke beslissing is een beslissing die is aangetast door bedrog, waarbij het bedrog dient te worden begrepen conform art. 1116 B.W., waarbij dus arglisten, kunstgrepen of leugens werden aangewend om feiten verkeerd voor te stellen en mede-eigenaars dus daardoor op een dwaalspoor werden gebracht (zie o.m. TIMMERMANS, R., Handboek Appartementsrecht, deel I, Kluwer, ed. 2018, nr. 867).

17. Het voorgaande feitenrelaas en hetgeen onder de voorgaande paragraaf inzake de onregelmatigheid van de A.V.'en werd gesteld, toont genoegzaam aan dat een beperkte groep van mede-eigenaars, in de volle kennis van het feit dat een overgrote meerderheid van de mede-eigenaars niet op digitale wijze, laat staan op exclusief digitale wijze wenst te vergaderen, bedrieglijk alsnog meent een A.V. te kunnen forceren.

18. Het feit dat uit alles blijkt dat deze mede-eigenaars als enigen de vergaderingen bijwonen, blijkt ten anderen de volledige afkeuring van een overgrote meerderheid der quotiteiten om op deze wijze te werken.

C. AANGAANDE DE ONRECHTMATIGHEID

19. Tot slot zijn de, op deze vermeende A.V.'en, genomen beslissingen ook stuk voor stuk onrechtmatig.

20. Een beslissing wordt als onrechtmatig aanzien wanneer er een wanverhouding bestaat tussen de door de meerderheid van de eigenaars bedoelde doelstellingen enerzijds en de nadelen die daar voor de minderheid uit voortvloeien anderzijds. Het betekent dus dat er een beslissing werd genomen die eigenlijk de meest schadelijke oplossing voorstaat op een moment dat er meerdere beslissingsmogelijkheden zijn, dan wel een beslissing waarbij er een onevenredigheid bestaat tussen het voordeel voor de meerderheid en de nadelen voor de minderheid. (zie TIMMERMANS, R., Handboek Appartementsrecht, deel I, Kluwer, ed. 2018, nr. 868).

21. Eigenlijk staat een onrechtmatige beslissing bijna voor rechtsmisbruik. De leden van de VME die een meerderheid vormen, handelen in zo'n situatie niet meer conform objectieve criteria, maar besluiten op subjectieve argumentatie ten nadele van een minderheid. Zo stelt de Vrederechter te Nieuwpoort dat een onrechtmatige beslissing een beslissing is die aangetast wordt door rechtsmisbruik of machtsafwendings waardoor het normale evenwicht of gelijkheid voor degenen voor wie ze geldt verbroken wordt (zie o.m. Vred. Nieuwpoort, 27 juni 2000, T.App., 2001/1, 21 en 14 december 1999, T.App., 2001/1, 23).

22. Zo wordt onder punt 4 van het verslag van 5 juni 2021 zomaar besloten dat het verslag van de A.V. van 15.02.2020 niet wordt goedgekeurd. Nochtans is dat een rechtsgeldig verslag van deze A.V. en werd dat op het einde van de vergadering voorgelezen en ondertekend. Geen der mede-eigenaars heeft dat verslag in rechte aangevallen zodat het definitief geworden is. Men kan dergelijk verslag dan ook niet zomaar proberen terug te draaien door dat op een navolgende A.V. niet goed te keuren.

23. Evenmin kan niet geoordeeld worden dat het verslag van de Rekencommissaris niet wordt goedgekeurd gezien dat dit als haar verslag werd doorgestuurd aan de mede-eigenaars en de rekeningen in een latere fase al dan niet zullen worden goedgekeurd. Het verslag van de Rekencommissaris is op zich geen document dat dient te worden goed- of afgekeurd. Dat verslag is een bevinding vanwege de Rekencommissaris ter informatie van de Mede-eigenaars.

24. Hetzelfde geldt voor wat het verslag van de Raad van Mede-eigendom betreft.

25. Onder punt 9, 10, 16, 17, 18 werd "beslist" over financiële zaken en zaken van kwijting, waarbij men "beslist" voorlopig geen begroting goed te keuren, noch opvragingen voor het reservefonds te doen. Nochtans werd wettelijk bepaald dat gedurende de corona-periode de provisies conform eerdere beslissingen bleven doorlopen. Waar het niet-goedleuren van een begroting zou inhouden dat er mogelijks geen provisies kunnen opgevraagd worden, is dergelijk besluit onrechtmatig en strijdig met de belangen van de mede-eigendom. De niet goedgekeurde kwijtingen kunnen onmogelijk als een beslissing worden aanzien gezien de vergaderingen onregelmatig zijn samengeroepen geworden. De problematiek van kwijting voor de voorbije periodes zal vanzelfsprekend op de eerstvolgende rechtsgeldige A.V. worden geagendeerd en besproken.

26. Punt 15 behelst de niet goedkeuring van het ontwerp van Reglement van Interne Orde. Daarbij "beslist" de beperkte groep om digitale en/of hybride-vergaderingen mogelijk te maken.

Dit terwijl het overduidelijk is dat een overgrote meerderheid van de mede-eigenaars dergelijke vorm van bijeenkomsten wenst te vermijden. Dergelijke beslissing vergt dus grondig overleg en kan onmogelijk opgedrongen worden op een A.V. die geenszins rechtsgeldig is samengeroepen.

27. Punt 20 betreft de samenstelling van de Raad van Mede-eigendom welke natuurlijk - wonder boven wonder - samengesteld wordt uit de enige aanwezige mede-eigenaars op deze onregelmatige A.V. .

28. Onder punt 23, zijnde een variapunt, werd een beslissing genomen, wat niet kan. Dergelijk punt dient te worden geagendeerd en daarover dient gestemd. Een beslissing zoals geakteerd onder punt 23 is dus zekerlijk onregelmatig en onrechtmatig.

29. De punten 7, 8, 10, 12, 13, 14 zijn allen "bevelen" aan de syndicus. Ofwel behoren deze zaken tot het wettelijk of contractueel takenpakket van de syndicus. Zo een mede-eigenaar van oordeel zou zijn dat de syndicus in gebreke blijkt, kan dat bij de behandeling van deze punten aangekaart worden. Op uitgestelde wijze alsnog goedkeuringen van vorige jaren in vraag stellen of trachten te ondermijnen, is vanzelfsprekend onaanvaardbaar.

D. CONCLUDEREND

30. Voor zover al niet werd besloten om de ganse Algemene Vergadering al niet als nietig en onbestaand zou worden aanzien, dient minstens geoordeeld te worden dat alle beslissingen die genomen werden op de A.V.'en van 14 mei 2021, 5 juni 2021 en 7 augustus 2021 als onregelmatig, bedrieglijk en/of onrechtmatig dienen te worden vernietigd.

IV. Aangaande de kosten van het geding

1. Gezien de bepalingen van de wet van 14.10.2018 zal uw zetel gedaagde dienen te veroordelen tot alle gedingkosten, waaronder dagvaarding, rolrechten, bijdrage begrotingsfonds en Rechtsplegingsvergoeding.

2. Gelet op art. 577-9 § 8, lid 3 Oud B.W. dient te worden gesteld dat verzoekende partijen niet dienen bij te dragen in de kosten en/of erelonen die volgen uit deze procedure.

V. Verzoek tot korte debatten

1. Aangezien de vordering niet voor redelijke betwisting vatbaar is, vordert mijn verzoekster de toepassing van de procedure der korte debatten (art. 735 Ger.W.) en verzet zij zich tegen elke schriftelijke verschijning ter zake (art. 729 Ger.W.).

2. In elk geval zal aangaande het verzoek ten aanzien van het verbieden van een komende A.V. op 11.09.2021 bij voorrang dienen geoordeeld te worden.

OM DEZE REDENEN, en alle andere desnoods ambtshalve in te roepen terloops het geding,

Behage het de Vrederechter

1. Toepassing te maken van art. 735 Ger.W.;

2. Bij toepassing van art. 19, lid 3 Ger.W. te zeggen voor recht dat geen Algemene Vergadering kan worden bijeengeroepen op 11 september 2021, noch een nieuwe algemene vergadering op basis van art. 577-6 § 5 lid 4 Oud B.W. mogelijk is in de huidige stand van de Algemene Vergaderingen en/of bijeenroeping van Algemene Vergaderingen;

3. Te zeggen voor recht dat de Algemene Vergaderingen zoals bijeengeroepen en bijgewoond door een zeer beperkte groep van mede-eigenaars op zowel 14 mei 2021, 5 juni 2021 en 7 augustus 2021 nietig zijn, minstens te zeggen voor recht dat de volledige besluitvorming zoals geakteerd in de verslagen van deze Algemene Vergaderingen van gedaagde nietig zijn;

4. Te zeggen voor recht dat gedaagde partij gehouden wordt huidig vonnis integraal op te nemen bij het verslag van deze Algemene Vergadering en kantmelding ervan te maken bij de aangevochten punten met verwijzing naar huidige beslissing;

5. Gedaagde te veroordelen tot de kosten van het geding, inbegrepen de kosten van de

dagvaarding zoals in deze begroot door de Gerechtsdeurwaarder, de kosten van de rolstelling (conform art. 269,2de lid Reg.W. (wet van 14.10.2018) en de rechtsplegingsvergoeding op heden begroot op 1560,00 eur.

6. Gedaagde teven te veroordelen tot een bijdrage Begrotingsfonds Juridische Tweedelijnsbijstand ten bedrage van 20,00 eur;

7. Te zeggen voor recht dat, gelet op art. 3.92 § 9 lid 3 B.W. (577-9 § 8, lid 3 Oud B.W.), verzoekende partijen niet dienen bij te dragen in de kosten en/of erelonen die volgen uit deze procedure

8. Het vonnis uitvoerbaar te horen verklaren bij voorraad, ook ingeval van verstekvonnis en verzet, zonder borgstelling, noch kantonement, dit alles mede om proceseconomische redenen aangezien in dat geval de betekening van het vonnis en het bevel tot betalen in één enkel exploit kan gebeuren;

Onder voorbehoud van alle welk danige rechten van mijn verzoeker.

En opdat gedaagde partij(en) hiervan niet onwetend zou(den) zijn, heb ik haar (hen) kopie achtergelaten van huidig exploit, desnoods onder gesloten omslag, overeenkomstig de wet.

Waarvan akte.

KOSTEN (incl. B.T.W) : HONDERDZEVENTIG EURO EN ZESENTWINTIG CENT
Toepassing van artikel 8bis van het W. Reg. - Registratierecht: 50,00 EUR
(+ eventuele portkosten).

De Gerechtsdeurwaarder,



KBO - Public Search

Gerechtsdeurwaarder GERMARE

Naam: sv

**Jozef II straat 12
8400 OOSTENDE**

Datum: 01/09/2021

Uur: 13:44

N° Partij: 4640000000000201179

Dossier N°: BD211626

KBO Search voor 0822.130.923

Algemeen

Ondernemingsnummer:

0822.130.923

Status:

Actief

Rechtstoestand:

Normale toestand

Sinds 17 december 2009

Begindatum:

17 december 2009

Naam:

**Vereniging van Mede-eigenaars Residentie Carlton te Middelkerke(We:
43**

Naam in het Nederlands, sinds 15 december 2009

Adres van de zetel:

Distellaan 43

8434 Middelkerke

Sinds 15 december 2009

Telefoonnummer:

Geen gegevens opgenomen in KBO

Faxnummer:

Geen gegevens opgenomen in KBO

E-mail:

Geen gegevens opgenomen in KBO

Webadres:

Geen gegevens opgenomen in KBO

Type entiteit:

Rechtspersoon

Rechtsvorm:

Vereniging van mede-eigenaars

Sinds 15 december 2009

Aantal vestigingseenheden (VE):

0

Functies

Syndicus

Sinds 21 januari 2017

Vertegenwoordiger rechtspersoon

Sissau, Karel (0459.089.914)

Sinds 21 januari 2017

Beroepsbekwaamheden en basiskennis bedrijfsbeheer

Geen gegevens opgenomen in KBO.

Hoedanigheden

Geen gegevens opgenomen in KBO.

Toelatingen

Geen gegevens opgenomen in KBO.

BTW-activiteiten Nacebelcode versie 2008
Geen gegevens opgenomen in KBO.

RSZ-activiteiten Nacebelcode versie 2008
Geen gegevens opgenomen in KBO.

Financiële gegevens
Geen gegevens opgenomen in KBO.

Linken tussen entiteiten
Geen gegevens opgenomen in KBO.

Nieuwe opzoeking op nummer	Nieuwe opzoeking op naam	Nieuwe opzoeking op activiteit	Nieuwe opzoeking op toelating	Nieuwe opzoeking op adres
----------------------------	--------------------------	--------------------------------	-------------------------------	---------------------------

Gegevens van de geregistreerde entiteit**Algemeen**

Ondernemingsnummer:	0459.089.914
Status:	Actief
Rechtstoestand:	Normale toestand Sinds 30 oktober 1996
Begindatum:	30 oktober 1996
Naam:	AGENCE SISSAU Naam in het Nederlands, sinds 21 oktober 1996
Adres van de zetel:	Zeedijk 127-128 8430 Middelkerke Sinds 21 oktober 1996
Telefoonnummer:	Geen gegevens opgenomen in KBO.
Faxnummer:	Geen gegevens opgenomen in KBO.
E-mail:	Geen gegevens opgenomen in KBO.
Webadres:	Geen gegevens opgenomen in KBO.
Type entiteit:	Rechtspersoon
Rechtsvorm:	Naamloze vennootschap Sinds 21 oktober 1996
Aantal vestigingseenheden (VE):	2 Lijst VE - Gegevens en activiteiten per VE

Functies

Bestuurder	De Nie , Martine	Sinds 22 december 2011
Bestuurder	Sissau , Karel	Sinds 22 december 2011
Gedelegeerd bestuurder	De Nie , Martine	Sinds 6 juni 2009
Gedelegeerd bestuurder	Sissau , Karel	Sinds 6 juni 2009

Beroepsbekwaamheden en basiskennis bedrijfsbeheer

Geen gegevens opgenomen in KBO.

Hoedanigheden

Werkgever RSZ
Sinds 1 januari 1997
Onderworpen aan BTW
Sinds 1 november 1996
Inschrijvingsplichtige onderneming
Sinds 1 november 2018

Toelatingen

Geen gegevens opgenomen in KBO.

BTW-activiteiten Nacebelcode versie 2008⁽¹⁾

BTW 2008 [68.311](#) - Bemiddeling bij de aankoop, verkoop en verhuur van onroerend goed voor een vast bedrag of op contractbasis
Sinds 1 januari 2008

RSZ-activiteiten Nacebelcode versie 2008⁽¹⁾

RSZ2008 [68.311](#) - Bemiddeling bij de aankoop, verkoop en verhuur van onroerend goed voor een vast bedrag of op contractbasis
Sinds 1 januari 2008

[Toon de activiteiten Nacebel-code versie 2003.](#)

Financiële gegevens

Kapitaal	61.500,00 EUR
Jaarvergadering	mei
Einddatum boekjaar	31 december

Linken tussen entiteiten

[0471.443.952 \(IMMO BEST SERVICE\)](#) is opgeslorpt door deze entiteit sinds 29 juni 2009

[0888.166.246 \(DOBBELAERE & SISSAU\)](#) is opgeslorpt door deze entiteit sinds 27 juli 2017

Externe links

[Publicaties in het Belgisch Staatsblad](#)
[Publicaties van de jaarrekeningen bij de NBB](#)
[Werkgeversrepertorium](#)

(1)Op 1/1/2008 is de EG-classificatie van de Nacebelcodes gewijzigd. Public search toont zowel de bestaande activiteiten volgens de oude Nacebelcode 2003, geldig tot 31/12/2007, als de nieuwe code (en omschrijving) 2008, geldig vanaf 1/1/2008. Het betreft dus een louter administratieve conversie en geen wijziging van de activiteiten van de entiteit of de vestigingseenheid.

[Terug](#)



FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie.

Toestand in de KBO databank op 31/08/2021
Versie: 9.0.2-3255-05/05/2021

**Vereniging van Mede-Eigenaars
CARLTON**

Distellaan 43
8434 WESTENDE
BE 0822.130.923

Dhr. en Mevr. Dubelloy Johan - Potloot Leen
Esdoornlaan 1
2820 BONHEIDEN
België

Middelkerke, 27/05/2021

Betreft: Ingebrekestelling

Beste Mede-eigenaars

Ik schrijf U aan in mijn hoedanigheid van syndicus van de Residentie CARLTON, met zetel te Middelkerke, Zeedijk 127-130 en gekend onder KBO-nummer BE0822.130.923.

Tot mijn verbazing moet ik vaststellen dat U terug het heft in eigen handen neemt en opnieuw een Digitale Algemene Vergadering tracht te organiseren. Uw eerdere poging daartoe leverde onvoldoende deelnemers op en was bijgevolg niet rechtsgeldig samengesteld.

Ik wijs er U op dat het bijeenroepen van een A.V. toebehoort aan de syndicus.

Pas wanneer de syndicus daartoe, conform de door de wet voorziene procedures, uitdrukkelijk is uitgenodigd geworden én zonder geldige redenen heeft nagelaten een (Buitengewone) Algemene Vergadering bijeen te roepen, voorziet de wet dat één der ondertekenaars van het verzoek zelf een vergadering bijeenroept. Deze situatie doet zich hier NIET voor!!

U vergeet immers dat de corona-pandemie het houden van fysieke vergaderingen nog steeds onmogelijk maakt. Zo voorziet de wet van 20.12.2020 o.m. in:

- Art. 54. Onder voorbehoud van het tweede lid, kunnen alle algemene vergaderingen van mede-eigenaars, zoals bedoeld in artikel 577-6 van het oud Burgerlijk Wetboek, waarvan de jaarlijkse periode van vijftien dagen vastgelegd in het reglement van interne orde valt in de in artikel 56 bedoelde periode, of die met toepassing van artikel 2 van het koninklijk besluit nr. 4 van 9 april 2020 houdende diverse bepalingen inzake mede-eigendom en het vennootschaps- en verenigingsrecht in het kader van de strijd tegen de COVID-19-pandemie waren uitgesteld en op datum van 1 oktober 2020 nog niet waren gehouden, door de syndicus worden uitgesteld naar de eerstvolgende in het reglement van interne orde vastgelegde periode van vijftien dagen waarin de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars dient plaats te vinden. De syndicus houdt niettemin een algemene vergadering wanneer een beslissing aangewezen is of op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen van de gemeenschappelijke delen bezitten, overeenkomstig de in artikel 577-6, § 2, vastgestelde procedures. Indien die algemene vergadering omwille van omstandigheden redelijkerwijze niet fysiek of op afstand kan gehouden worden, kan toepassing gemaakt worden van artikel 55.
(...)

Art. 577-6 § 1 B.W. voorziet nog steeds dat een A.V. fysiek (dus in persoon) door een mede-eigenaar moet kunnen worden bijgewoond. De wet heeft, sinds de coronapandemie, voorzien in de mogelijkheid om ook vanop afstand deel te nemen aan een A.V., doch enkel zo de uitnodiging daarin voorziet.

Een vergadering die ENKEL EN ALLEEN op afstand gehouden wordt, kan volgens mij en op basis van alle door mij ingewonnen adviezen, NIET. Dit zou enkel kunnen zo de A.V. uitdrukkelijk en unaniem heeft beslist dat deze werkwijze kan gehanteerd worden. Elke mede-eigenaar moet immers de mogelijkheid hebben om aanwezig te zijn bij deze A.V. en zo men niet fysiek aanwezig kan zijn, terwijl men dat uitdrukkelijk zo wenst, is de A.V. niet rechtsgeldig samengeroepen.

Ik heb zelf rond 19 februari II. een bevraging gedaan bij de mede-eigenaars: 691 van de 1.000 stemmen hebben toen laten weten dat ze GEEN digitale A.V. wensten. De afspraak was en is dan ook dat zodra dit mogelijk wordt er een fysieke A.V. zou worden gehouden.

Ondanks deze duidelijke beslissing volhardt U en organiseert U een digitale A.V.

Deze is dus om meerdere redenen ongeldig en onregelmatig:

- een A.V. wordt georganiseerd door de syndicus;
- op geen enkel moment werd de syndicus, cfr. de wettelijke bepalingen verzocht om een A.V. samen te roepen;
- het houden van een fysieke A.V. is nog steeds niet mogelijk;
- het blijft noodzakelijk dat men op een A.V. ook fysiek moet kunnen aanwezig zijn;
- een digitale A.V. in strijd met een schriftelijke beslissing om geen digitale A.V. te organiseren, is ongeldig;
- uw eerste digitale A.V. was niet in aantal en dus ongeldig.

U organiseert nu een tweede digitale A.V. . Vermoedelijk poogt U conform art. 577-6 § 5 lid 4 B.W. de vergadering te laten beslissen ook als er geen aanwezigheidsquorum zou zijn. Welnu: aangezien uw eerste A.V. niet rechtsgeldig bijeengeroepen was, kan dat natuurlijk niet op een tweede ongeldige A.V. "gecorrigeerd" worden.

Om die redenen stel ik U uitdrukkelijk in gebreke en verzoek ik U mij te willen bevestigen dat U de door U georganiseerde bijeenkomst annuleert, minstens bevestigt dat deze niet als een officiële A.V. wordt aanzien.

In elk ander geval zal ik, zo dit noodzakelijk zou blijken, een door U ongeldig opgemaakt verslag van een ongeldige A.V. voor de Vrederechter aanvechten. Alle kosten die daarmee gepaard gaan, zal ik op U verhalen. Bovendien behoud ik mij alle rechten voor om een schadevergoeding te eisen aangezien U de naam en faam van mijn syndicusvennootschap te onrechte te grabbel tracht te gooien.

Huidig schrijven richt ik U onder behoud van alle rechten en zonder enige nadelige erkenning. Het wordt U zowel aangetekend als met gewone post gericht opdat U er zeker kennis zou van nemen.

Met vriendelijke groeten

Agence Sissau NV - Syndicus

Karel Sissau

i.o. Marleen ; (Marleen@sissau.be)

VERSLAG VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE RESIDENTIE CARLTON

(BE 0822.130.923)

Gehouden op zaterdag 5 juni 2021 om 14 uur

Digitale vergadering via Microsoft Teams

De vergadering gaat effectief van start om 14u15.

1. Aanwezigheidslijst en vaststellen geldigheid van de Algemene Vergadering:

Overeenkomstig de Aanwezigheidslijst zijn aanwezig:

Sijnave - Bosschaert 53/1000

Veldeman - Van der Straeten 53/1000

Dubelloy - Potloot 63/1000

Geldig vertegenwoordigd:

Van Halle - Huybrechts 33/1000

Gelet op het niet bereiken van het noodzakelijk quorum op de Algemene Vergadering van 14 mei 2021 die krachtens de vigerende wetgeving rechtsgeldig werd georganiseerd na het uitblijven van actie van de syndicus om een Algemene Vergadering te organiseren waartoe meermaals werd opgeroepen, in ultimo in een aangetekend schrijven d.d. 11 maart 2021 enerzijds en het feit dat geen enkele van de genodigden voor de Algemene Vergadering van 14 mei 2021 tot fysieke deelname heeft verzocht anderzijds, werd op 5 juni 2021 om 14u krachtens de vigerende wetgeving een volgende digitale Algemene Vergadering georganiseerd. Voor deze Algemene Vergadering is geen quorum vereist en er werd evenmin voor deze vergadering door één of meerdere genodigden verzocht tot fysieke deelname.

De vergadering kan aldus rechtsgeldig beslissen.

2. Benoeming Voorzitter en Secretaris van de Algemene Vergadering

De Algemene Vergadering beslist unaniem om dhr. Bart Sijnave te benoemen als Voorzitter en dhr. Johan Dubelloy als Secretaris van de Algemene Vergadering.

3. Nazicht van de volmachten door de Voorzitter/ Secretaris van de Algemene Vergadering

Er werd een volmacht ontvangen van dhr. Van Halle 0202 (33/1.000) aan dhr. Dubelloy.

Beslissing: volmacht wordt goedgekeurd.

4. Goedkeuring verslag van de vorige Algemene Vergadering dd. 15/02/2020

Er wordt unaniem beslist om het verslag van de Algemene Vergadering d.d. 15 februari 2020 niet goed te keuren.

5. Verslag Commissaris van de Rekeningen betreffende controle van de afrekening 2020, goedkeuring afrekening 01/01/2020 – 30/12/2020, goedkeuring van de balans

Er wordt **unaniem beslist** om het verslag van de Rekeningcommissaris (mevr. Nele Dobbelaere) betreffende de controle van de afrekening 2020, goedkeuring afrekening 01/01/2020 – 30/12/2020, goedkeuring van de balans, **niet goed te keuren**.

Dhr. Johan Dubelloy bezorgde op 19/02/2021 verschillende vragen bij het verslag van de Rekeningcommissaris. Hierop is tot op heden geen enkele reactie gekomen.

De Algemene Vergadering verzoekt de Rekeningcommissaris (mevr. Nele Dobbelaere) om te antwoorden op de vragen van dhr. Dubelloy en desgevallend de verslaggeving aan te passen tegen uiterlijk 15 juli 2021 zodat dit agendapunt op een volgende Algemene Vergadering kan voorgelegd worden.

6. Bespreking verslag van de activiteiten van de Raad van Mede-eigendom voor de periode 01/01/2020 tot en met 31/12/2020

De Raad van Mede-eigendom is een controleorgaan dat erop toeziet dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert. Enkel bevoegdheden die expliciet door de Algemene Vergadering aan de Raad van Mede-Eigendom zijn gedelegeerd kunnen zonder bijkomende goedkeuring van de Algemene Vergadering worden uitgevoerd. De Raad van Mede-eigendom van de Residentie Carlton heeft buiten haar controlefunctie geen enkele andere bevoegdheid die haar vanuit de Algemene Vergadering is toegewezen. Dit werd expliciet door de Algemene Vergadering d.d. 15 februari 2020 bevestigd.

Het verslag van de Raad van Mede-eigendom voor haar controle-activiteiten in 2020 is bijzonder summier, onvolledig en ontoereikend.

Dhr. Johan Dubelloy bezorgde op 19/02/2021 verschillende vragen bij het verslag van de Raad van Mede-eigendom. Hierop is tot op heden geen enkele reactie gekomen ondanks meerdere herinneringen.

De Algemene Vergadering stelt verder vast dat er duidelijk sprake is van een bevoegdheidsoverschrijding in hoofde van de Raad van Mede-eigendom. Gezien er geen enkele bevoegdheidsdelegatie is van de Algemene Vergadering aan de Raad van Mede-eigendom voor het nemen van beslissingen zoals bevestigd op de Algemene Vergadering d.d. 15 februari 2020, zijn het feit dat de Raad van Mede-eigendom eenzijdig beslist dat er geen dringende punten zijn voor het organiseren van een Algemene Vergadering in tegenstelling tot de expliciete verzoeken daartoe van meerdere mede-eigenaars of het feit dat de Raad van Mede-eigendom unilateraal beslist om een dispenser te plaatsen op kosten van alle mede-eigenaars voorbeelden van expliciete bevoegdheidsoverschrijdingen in hoofde van (de leden van) de Raad van Mede-eigendom.

De Algemene Vergadering stelt dan ook de Raad van Mede-eigendom volledig en integraal verantwoordelijk voor de ondernomen acties en genomen beslissingen. Alle beslissingen die genomen zijn door de Raad van Mede-eigendom buiten de Algemene vergadering zijn immers niet rechtsgeldig. Geen enkele mede-eigenaar kan verantwoordelijk worden gesteld voor de kosten ten gevolge van hun beslissingen die volledig ten laste van de Raad van Mede-eigendom en haar leden dienen te worden genomen.

De Algemene Vergadering verzoekt de Raad van Mede-eigendom om het verslag van 2020 opnieuw te maken met in achtneming van bovenvermelde opmerkingen en voor te leggen aan de Algemene Vergadering uiterlijk tegen 15 juli 2021.

7. Evaluatie van de leveringscontracten voor 2020. Voorstel leveringscontracten 2021.

De Algemene Vergadering verzoekt de syndicus, dhr. Sissau, om een overzicht te bezorgen van alle leveringscontracten met vermelding van inhoud en bedragen en dit uiterlijk tegen 15 juli 2021.

Dit overzicht moet worden voorgelegd op de eerstvolgende Algemene Vergadering, op basis waarvan desgevallend kan beslist worden om een marktbevraging te doen voor de toekenning van leveringscontracten vanaf kalenderjaar 2022.

8. Overzicht van het verloop van de kosten tijdens de vijf voorbije kalenderjaren (i.c. 2016, 2017, 2018, 2019, 2020) met aanduiding en verklaring van de posten alwaar een significant verschil is op te merken tussen twee opeenvolgende kalenderjaren.

De Algemene Vergadering verzoekt de syndicus om uiterlijk tegen 15 juli 2021 een overzicht te bezorgen van het verloop van de kosten tijdens de vijf voorbije kalenderjaren (i.c. 2016, 2017, 2018, 2019 en 2020) met aanduiding en verklaring van posten alwaar een significant verschil is op te merken tussen opeenvolgende kalenderjaren. Met een significant verschil wordt bedoeld een verschil van meer dan 5% in plus of in min tussen twee opeenvolgende kalenderjaren.

9. Voorstel begroting gewone en buitengewone uitgaven voor 2021

In afwachting van het overzicht van de kosten tijdens de voorbije vijf kalenderjaren (cfr. Agendapunt 8) dat wordt opgemaakt door de syndicus en in afwachting van een gefundeerd begrotingsvoorstel opgemaakt door de Rekeningcommissaris op basis van ditzelfde overzicht, kan voorlopig geen begroting worden goedgekeurd voor 2021. Dit punt wordt verschoven voor bespreking op een volgende Algemene Vergadering.

10. Overzicht van de stand van zaken betreffende het reservefonds op datum van heden, evenals een overzicht van de evolutie en het gebruik ervan tijdens de vijf voorbije kalenderjaren (i.c. 2016, 2017, 2018, 2019, 2020).

De Algemene Vergadering verzoekt de syndicus om tegen uiterlijk 15 juli 2021 een overzicht te bezorgen van de stand van zaken van het reservefonds op datum van heden en een overzicht en duiding bij de evolutie en het gebruik van het reservefonds tijdens de vijf voorbije kalenderjaren (i.c. 2016, 2017, 2018, 2019 en 2020).

11. Voorstel reservefonds voor 2021: omvang en wijze van opvraging

In afwachting van het overzicht van het reservefonds (cfr. Agendapunt 10) beslist de Algemene Vergadering om de opvraging van het reservefonds voor de komende jaren tot nader order op te schorten.

12. Duidelijke antwoorden met bewijzen van de Raad van Mede-eigendom, Rekening -commissaris en syndicus betreffende de opmerkingen 2019 en 2020 van Dhr. Dubelloy, ontvangen door alle mede-eigenaars op datum van 10-03-2019 en 19-02-2021.

De Algemene Vergadering verzoekt de syndicus, de Raad van Mede-eigendom en de Commissaris van de Rekeningen om onderstaande vragen gesteld door dhr. Dubelloy op datum van 10 maart 2019 en 19 februari 2021 klaar en duidelijk te beantwoorden.

Lijst vragen en/of opmerkingen 2019 bij het verslag van de Algemene Vergadering d.d. 19-01-2019 (niet-exhaustief):

- Documenten interne overboeking ad EUR 1.319.

- Regeling van de schade balustrade EUR 630,42
- Rekeningen van Bouwpromotie Carlton ad EUR 947,93
- Facturen van BVBA Dakwerken Lefevre van EUR 638,01 en EUR 621,69
- Administratiekosten
- Verstrekking van lening van EUR 2.000 door de syndicus
- Rechtzetting reservefonds €1.480
- Slot van voordeur
- Elektriciteitsrekening
- Aanmaningskosten Proximus en meerdere malen Farys
- Parlofonie
- Onderhoud Verwarmingsketels
- Creditnota Primeurs €3444,22
- Servicecontract GSM module
- Bedrag van Mededinging

Opmerkingen bij het verslag van de Raad van Mede-eigendom 2020, verslag rekeningcommissaris 2020 en eindafrekening 2020

- Dakwerken Schollier Denny
- Aanrekening kosten door Syndicus
- Factuur 2019/18 Nazicht lek gaslokaal
- Factuur Oostendse Ruimdienst Sanders
- Afrekening water Algemene delen – factuur Farys
- Factuur slot
- Kosten dispenser
- Provisie 2020
- Rappelkosten
- Reservefonds
- Brandverzekering
- Facturen Tavernier inzake de koepel
- Jaarlijkse keuringen personenlift, fietslift en brandblusapparaten
- Nazicht CV installatie.
- Vraag ivm factuur 2019/18 Reinigen van CLV schoorsteen.
- Kostenvergelijking
- Wijziging Wet op de Mede-eigendom per 01.01.2019: Goedkeuring ontwerp Reglement van Interne Orde.
- Nazicht Lawaai hond
- Beheer Syndicus

Tot aan de datum van het ontvangen van afdoende antwoorden op bovenstaande vragen/opmerkingen met desgevallend bijhorende niet-weerlegbare bewijzen, blijven de syndicus, de Raad van Mede-eigendom en Rekening-commissaris waar relevant volledig en integraal aansprakelijk voor alle mogelijke gevolgen van het uitblijven van duidelijkheid en/of beslissingen terzake. Dit betekent, doch is niet beperkt tot, het dragen van alle kosten die gepaard gaan met nodige acties tot rechtzetting of het voeren van juridische procedures ter rectificatie.

16. Kwijting Raad van Mede-eigendom 2020

De Algemene Vergadering verleent **geen kwijting aan de leden van de Raad van Mede-eigendom voor 2020.**

Deze topic dient opnieuw geagendeerd te worden op de eerstvolgende Algemene Vergadering, waar mogelijks tot kwijting kan worden overgaan nadat alle tijdens deze Vergadering aangehaalde topics die onder verantwoordelijkheid vallen van of door de Algemene Vergadering toegewezen zijn aan de Raad van Mede-Eigendom afdoende en op professionele wijze zijn afgehandeld.

17. Kwijting Commissaris van de Rekeningen 2020.

De Algemene Vergadering verleent **geen kwijting aan de Commissaris van de Rekeningen voor 2020.**

Deze topic dient opnieuw geagendeerd te worden op de eerstvolgende Algemene Vergadering, waar mogelijks tot kwijting kan worden overgaan nadat alle tijdens deze Vergadering aangehaalde topics die onder verantwoordelijkheid vallen van of door de Algemene Vergadering toegewezen zijn aan de Commissaris van de Rekeningen afdoende en op professionele wijze zijn afgehandeld.

18. Kwijting Syndicus voor 2020

De Algemene Vergadering verleent **geen kwijting aan de Syndicus voor 2020.**

Deze topic dient opnieuw geagendeerd te worden op de eerstvolgende Algemene Vergadering, waar mogelijks tot kwijting kan worden overgaan nadat alle tijdens deze Vergadering aangehaalde topics die onder verantwoordelijkheid vallen van of door de Algemene Vergadering toegewezen zijn aan de Syndicus afdoende en op professionele wijze zijn afgehandeld.

19. Stemming Commissaris van de Rekeningen voor 2021

De Algemene Vergadering beslist om de heer Johan Dubelloy aan te stellen als Commissaris van de Rekeningen.

Aan mevr. Dobbelaere wordt verzocht om tegen uiterlijk 15 juli 2021 de nodige professionele overdracht te doen van alle informatie waarover zij beschikt of heeft verworven tijdens haar aanstelling als Commissaris van de Rekeningen.

De Algemene Vergadering beslist dat mevr. Dobbelaere tot en met de dag van overdracht integraal en ontegensprekelijk verantwoordelijk en aansprakelijk is voor alle zaken die tot op heden onder haar wettelijke verantwoordelijkheid vielen als Commissaris van de Rekeningen.

20. Individuele stemming van de leden van Raad van Mede-eigendom voor 2021

De Algemene Vergadering beslist om de Raad van Mede-eigendom vanaf heden samen te stellen als volgt: Bart Sijnave, Eddy Veldeman en Johan Dubelloy.

De Algemene Vergadering beslist dat de vorige (leden van de) Raad van Mede-eigendom integraal en ontegensprekelijk verantwoordelijk en aansprakelijk blijven voor alle zaken die tot op heden onder hun wettelijke verantwoordelijkheid vielen als Raad van Mede-eigendom evenals voor alle zaken waarin ze haar bevoegdheid heeft overschreden zoals eerder aangegeven tijdens deze vergadering.

21. Aanstellen syndicus voor 2021

De Algemene Vergadering verzoekt dhr. Sissau om tegen uiterlijk 15 juli 2021 te antwoorden op alle vragen en opmerkingen die werden besproken tijdens de Algemene Vergadering van heden en opgenomen zijn in dit verslag.

13. Geweigerde agendapunten voor de Algemene Vergadering 15/02/2020

De Algemene Vergadering verzoekt de syndicus, de Raad van Mede-eigendom en de Commissaris van de Rekeningen om de geweigerde agendapunten voor de Algemene Vergadering d.d. 15 februari 2020 te beantwoorden tegen uiterlijk 15 juli 2021.

Het gaat om volgende punten:

- Factuur Bouwpromotie Carlton
- Factuur Slot + plaatsing driepuntslot
- Het beloofde verslag van het schadedossier balustrade, de gedateerde drie offertes, inclusief het verslag van de expert. De goedkeuring van de RVM (vraag dateert van januari 2019)
- Het bestuurscontract tussen de VME en syndicus van 2015/2016/2017/2018 (vraag dateert van januari 2019)
- Vergelijking van de voorwaarden bekomen bij maatschappij Engie Electrabel met de groepsaankoop in Middelkerke (vraag dateert van januari 2019)
- Het dossier van het Incassobureau Belle -Vue (vraag dateert van januari 2019)
- Contract tussen Schindler en de VME Carlton. Noodtelefoon abonnementskosten via onderhoudscontract (vraag dateert van januari 2019)
- Creditnota van factuur reiniging gevel.
- Opmerkingen Ventilatiesysteem. Ref. 2019/06709
- Definitieve / Privatieve Oplevering algemene delen
- Onwettige opvraging reservefonds 2019
- De geëvalueerde leveringscontracten 2019

14. Definitieve Oplevering Privatieve en Algemene delen. (ramen en deuren/ventilatie,...)

In het verslag van de Algemene vergadering dd. 20.01.2018 werd beslist dat kon worden overgegaan tot een definitieve oplevering op voorwaarde dat de volgende punten in orde werden gebracht:

- Kaders van de ramen, o.a. aan ramen van appartementen 0201, 0401, 0104 en 0103;
- Ventilatie o.a. appartement 0401, 0201;
- Parlofonie;
- Opkuis silicone blauwsteen;
- Vervangen inkomdeur.

De Algemene Vergadering wenst van de syndicus een status en concrete afspraken over deze punten te ontvangen tegen uiterlijk 15 juli 2021 zodat er kan overgegaan worden tot oplevering.

15. Goedkeuring ontwerp Reglement van Interne Orde

De voorgestelde wijzigingen van het ontwerp Reglement van Interne Orde worden **unaniem niet goedgekeurd**. De Algemene Vergadering beslist om het Reglement van Interne Orde met voorgestelde punten niet aan te passen.

De Algemene Vergadering beslist verder dat vergaderingen op een digitale en/of hybride manier moeten kunnen plaatsvinden. Dit zal opgenomen worden in het Reglement van Interne Orde (cfr. wet van 24 december 2020).

Bij ontstentenis van antwoord van de syndicus op één of meerdere van de tijdens deze Algemene Vergadering aan hem toegekende actiepunten op uiterlijk 15 juli 2021, beslist de Algemene Vergadering om de samenwerking met de heer Sissau met onmiddellijke ingang te verbreken op 15 juli 2021.

22. Vaststellen datum volgende Algemene vergadering.

Op 7 augustus 2021 om 14u wordt een nieuwe Digitale Algemene Vergadering gehouden met onder andere volgende agendapunten:

- Bespreking van de ontvangen feedback van de Syndicus, de Raad van Mede-Eigendom en de Commissaris van de Rekeningen
- Aanstelling van de syndicus
- Goedkeuring begroting

23. Varia

De voorzitter doet een rondvraag m.b.t. mogelijke variapunten.

Er is één variapunt:

- Verlichting op de terrassen 's avonds. Het nut hiervan wordt in vraag gesteld. Om de ecologische voetafdruk te verkleinen, wordt door de Algemene Vergadering unaniem beslist dat de verlichting vanaf heden 's avonds wordt afgezet.

24. Goedkeuring van opgestelde digitale notulen van de Algemene vergadering door de Voorzitter, de Secretaris en de nog aanwezige Mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De Voorzitter en de Secretaris van de Algemene Vergadering en de nog aanwezige Mede-eigenaars of hun lasthebbers keuren de notulen van de Algemene Vergadering goed. Algemeen, behalve waar anders vermeld, zijn alle beslissingen unaniem genomen.

De Algemene Vergadering werd gesloten om 15u.15

**Bart
Sijnave**
Digitaal
ondertekend
door Bart Sijnave
Datum:
2021.06.15
09:24:03 +02'00'

Voorzitter

**Johan
Dubelloy
(Signature)**
Digitaal
ondertekend door
Johan Dubelloy
(Signature)
Datum: 2021.06.15
09:01:44 +02'00'

Secretaris

VERSLAG VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE RESIDENTIE CARLTON (BE 0822.130.923)

Gehouden op zaterdag 7 augustus 2021 om 14 uur

Digitale vergadering via Microsoft Teams

De vergadering gaat effectief van start om 14u15.

1. Aanwezigheidslijst en vaststellen geldigheid van de Algemene Vergadering:

Overeenkomstig de Aanwezigheidslijst zijn aanwezig:

Sijnave - Bosschaert	53/1000
Veldeman - Van der Straeten	53/1000
Dubelloy - Potloot	63/1000
Van der Auwera	44/1000

Zijn geldig vertegenwoordigd:

Van Halle - Huybrechts	33/1000
------------------------	---------

Er is aldus een totale vertegenwoordiging van 246/1000.

Gelet op het niet bereiken van het door de basisakte vereiste aanwezigheidsquorum kan de Algemene Vergadering niet rechtsgeldig beslissen.

Krachtens de vigerende wetgeving (in het bijzonder de wettelijke bepalingen inzake mede-eigendom zoals bepaald in BW Art. 577-6) wordt een volgende digitale Algemene Vergadering georganiseerd op zaterdag 11 september 2021 om 14u. Voor deze volgende Algemene Vergadering geldt dezelfde agenda als heden en is geen aanwezigheidsquorum vereist om rechtsgeldig te beslissen.

2. Bespreking van de ontvangen feedback van de Syndicus, de Raad van Mede-Eigendom en de Commissaris van de Rekeningen

Gelet op het niet bereiken van het noodzakelijk aanwezigheidsquorum om rechtsgeldig te beslissen, werd dit agendapunt niet besproken en overgedragen naar de volgende Algemene Vergadering op 11 september 2021.

3. Aanstelling van de syndicus

Gelet op het niet bereiken van het noodzakelijk aanwezigheidsquorum om rechtsgeldig te beslissen, werd dit agendapunt niet besproken en overgedragen naar de volgende Algemene Vergadering op 11 september 2021.

4. Goedkeuring begroting

Gelet op het niet bereiken van het noodzakelijk aanwezigheidsquorum om rechtsgeldig te beslissen, werd dit agendapunt niet besproken en overgedragen naar de volgende Algemene Vergadering op 11 september 2021.

5. Varia

De aanwezigen stellen vast dat de Syndicus in zijn elektronisch bericht d.d. 17 juli 2021 met in bijlage een schrijven op datum van 15 juli 2021 verzaakt om te antwoorden op de vragen gesteld tijdens de Algemene Vergadering d.d. 5 juni 2021.

De Algemene Vergadering werd gesloten om 14u.30